



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	918 360 557
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ARNA URBAN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Stor-Bergen Inger Bang Lunds vei 4 5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 914 628	11 296 382
Sum inntekter		10 914 628	11 296 382
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	215 136
Annen driftskostnad		3 121 883	3 149 239
Sum kostnader		3 327 263	3 364 375
Driftsresultat		7 587 365	7 932 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 651	888
Sum finansinntekter		5 651	888
Annen finanskostnad		1 381 616	967 672
Sum finanskostnader		1 381 616	967 672
Netto finans		-1 375 965	-966 784
Ordinært resultat før skattekostnad		6 211 400	6 965 223
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 211 400	6 965 223
Årsresultat		6 211 400	6 965 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 211 399	6 965 224
Sum overføringer og disponeringer		6 211 399	6 965 224



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		306 090 000	306 090 000
Sum varige driftsmidler		306 090 000	306 090 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		91 583	
Sum finansielle anleggsmidler		91 583	0
Sum anleggsmidler		306 181 583	306 090 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		-7 412	127 674
Sum fordringer		-7 412	127 674
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 802 557	1 324 909
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 802 557	1 324 909
Sum omløpsmidler		1 795 145	1 452 583
SUM EIENDELER		307 976 728	307 542 583

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		425 000	425 000
Sum innskutt egenkapital		425 000	425 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		132 956 870	126 745 471
Sum opptjent egenkapital		132 956 870	126 745 471
Sum egenkapital		133 381 870	127 170 471
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 860 759	57 844 000
Øvrig langsiktig gjeld		122 527 127	122 436 000
Sum annen langsiktig gjeld		174 387 886	180 280 000
Sum langsiktig gjeld		174 387 886	180 280 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 798	5 483
Leverandørgjeld		196 174	60 875
Skyldige offentlige avgifter			2 256
Annen kortsiktig gjeld			23 499
Sum kortsiktig gjeld		206 972	92 113
Sum gjeld		174 594 858	180 372 113
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		307 976 728	307 542 584



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503690

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 360 557
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ARNA URBAN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 918 360 557
ARNA URBAN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 914 628	11 296 382
Sum inntekter		10 914 628	11 296 382
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	215 136
Annen driftskostnad		3 121 883	3 149 239
Sum kostnader		3 327 263	3 364 375
Driftsresultat		7 587 365	7 932 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 651	888
Sum finansinntekter		5 651	888
Annen finanskostnad		1 381 616	967 672
Sum finanskostnader		1 381 616	967 672
Netto finans		-1 375 965	-966 784
Ordinært resultat før skattekostnad		6 211 400	6 965 223
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 211 400	6 965 223
Årsresultat		6 211 400	6 965 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 211 399	6 965 224
Sum overføringer og disponeringer		6 211 399	6 965 224



Organisasjonsnr: 918 360 557
ARNA URBAN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 306 090 000 306 090 000
Sum varige driftsmidler 306 090 000 306 090 000

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 91 583
Sum finansielle
anleggsmidler 91 583 0

Sum anleggsmidler 306 181 583 306 090 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer -7 412 127 674
Sum fordringer -7 412 127 674

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 802 557 1 324 909
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 802 557 1 324 909

Sum omløpsmidler 1 795 145 1 452 583

SUM EIENDELER 307 976 728 307 542 583

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 425 000 425 000
Sum innskutt egenkapital 425 000 425 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	132 956 870	126 745 471
Sum opptjent egenkapital	132 956 870	126 745 471
Sum egenkapital	133 381 870	127 170 471
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	51 860 759	57 844 000
Øvrig langsiktig gjeld	122 527 127	122 436 000
Sum annen langsiktig gjeld	174 387 886	180 280 000
Sum langsiktig gjeld	174 387 886	180 280 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 798	5 483
Leverandørgjeld	196 174	60 875
Skyldige offentlige avgifter		2 256
Annen kortsiktig gjeld		23 499
Sum kortsiktig gjeld	206 972	92 113
Sum gjeld	174 594 858	180 372 113
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	307 976 728	307 542 584



Organisasjonsnr: 918 360 557
ARNA URBAN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

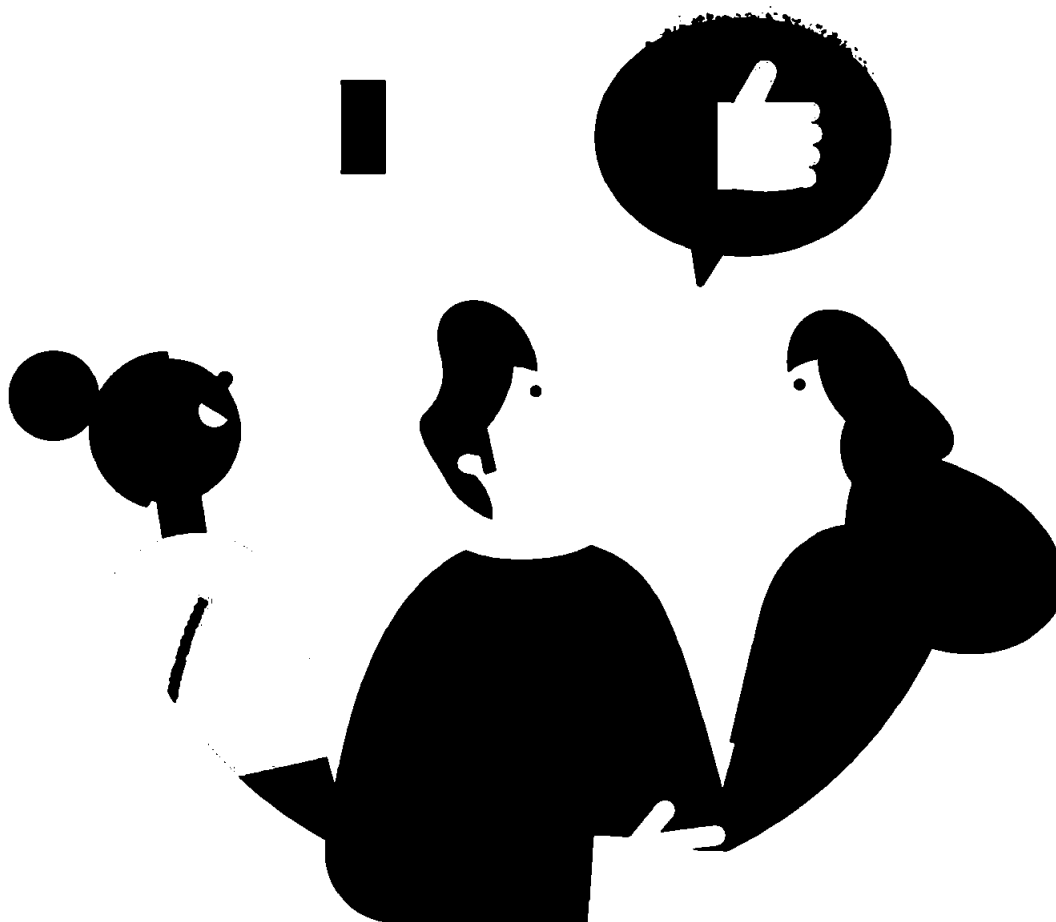
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

6353 Arna Urban Borettslag





Til andelseierne i Arna Urban Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 30.Mai 2023 kl. 19:00 i Arna Kyrkjelydshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Arna Urban Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Arna Urban Borettslag

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Arna Urban Borettslag
avholdes tirsdag 30. Mai 2023 kl. 19:00 i Arna Kyrkjelydshus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bytte av revisor til Revisorgruppen Hordaland .

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Bergen, 09.05.2023
Styret i Arna Urban Borettslag

Bjørg Hellesøy Torstein Boge Gunvor Djonne Jon Gravdal Hjørdis Haarstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørg Hellesøy	Ådnavegen 54
Styremedlem	Torstein Boge	Ådnavegen 54
Styremedlem	Gunvor Djønne	Ådnavegen 54
Styremedlem	Jon Gravdal	Ådnavegen 52
Styremedlem	Hjørdis Haarstad	Ådnavegen 54
Varamedlem	Bjørn Småland	Ådnavegen 52
Varamedlem	Kjell Torgersen	Ådnavegen 52

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Bjørg Hellesøy Ådnavegen 54

Varadelegert

Hjørdis Haarstad Ådnavegen 54

Valgkomiteen

Åshild Rimstad Kvalheim Ådnavegen 54

Ann Wigdis Wilhelmsen Ådnavegen 52

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på epost: bmhelle@online.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Arna Urban Borettslag

Borettslaget består av 85 andelsleiligheter.

Arna Urban Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918360557, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

287 20

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Arna Urban Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID - ÅRSBERETNING 2022

I løpet 2022 gjennomførte styret i Arna Urban borettslag 11 styremøter, og det ble behandlet til sammen 120 saker til sammen på disse møtene. I tillegg gjennomførte deler av styret en del møter med OBOS og Skanska direkte, såkalte «onsdagsmøter», med sikte på oppfølging og ferdigstilling av pågående klagesaker og andre utfordringer i tilknytning til drift av anlegget.

Generalforsamlingen ble gjennomført 31.5.2022, i Arna Kyrkjelydshus, Lakslia 21 5260 Indre Arna. 44 stemmeberettigede andelseiere var til stede. Styret hadde ikke mottatt saker til behandling fra beboere, men et innspill om vedtektsendring fra OBOS ble behandlet og godkjent. Nytt punkt i vedtektene: "valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling".

Når det gjaldt valg til styret, takket styremedlem Åshild Rimstad Kvalheim for seg, og nytt styremedlem Jon Gravdal ble valgt inn. Styremedlem Torstein Boge ble gjenvalgt for 2 år, og vara Kjell Torgersen og vara Bjørn Småland ble gjenvalgt. Like etter

Generalforsamlingen ble det gjennomført allmannamøte med beboerne, der ulike utfordringer og saker ble diskutert. Her ble det også gitt orientering om valg av ny leverandør av data- og TV tjenester, nemlig Bergen Fiber/Altibox.

Dessverre tillot ikke sommerværet noen 2022 hygge- og sosialsamling ute for beboerne. Dette hadde også med at gårdsplassen store deler av åre var omgjort til "byggeplass". Nytt hageanlegg ble heller ikke ferdigstilt i 2022, men ble utsatt til 2023. Alle trappe- og heisganger ble kledd med plater utvendig. Dette var en av klagesakene, som nå er ryddet opp i.

Vi hadde likevel, som vanlig, markering av tenning av juletre i gården søndag 27.november, med gløgg, pepperkaker og julesanger. En hyggelig tradisjon.

Ellers har styret i løpet av året 2022 fått gjennomført utvendig vask av vinduer og inn glassede terrasser.

Utfordringer i Borettslaget

- Fremdeles utstrakt møtevirksomhet for å rette opp feil og mangler
- Fortsatt lekkasjer i anlegget
- Vi har fortsatt behov for støtte av egen takstmann for faglig bistand i klagesakene
- Takterrassen ligger som før, uferdig på 3. året
- Saken om utbedring av teglsteinsfasaden er ennå ikke avklart.
- Etter konsulentrapport er det avdekket svakheter i granittheller i gården, og i murer.



Andre saker som styret jobber med

- HMS arbeid gjennomføres i etter retningslinjene
- Vedlikehold og oppfølging av eksisterende avtaler
- Slutføring av en del klagesaker
- Brannvarslingssystemet kontrollert i leilighetene

Vaktmestertjenester og andre driftsavtaler

- Vi kjøper fremdeles vaktmestertjenester ho NEWSEC, 6 timer pr uke fordelt på 2 dager, tirsdager og fredager. Vaktmester rydder og spyer gårdsplass, og utfører tilsyn og kontrollopgaver i fellesanlegg i tekniske rom. I tillegg skifter han lys og lysrør i fellesanlegget ved behov.
- Styret har inngått ny driftsavtale med Bergen Nord Maskin om brøyting og saltstrøing ved behov i anlegget.
- Styret skiftet leverandør av data- og TV tjenester til Bergen Fiber/Altibox fra 1.7.2022.
- Vi har avtale med Newsec om plenklipping.
- I 2022 inngikk styret en ny avtale med KONE, om drift- og vedlikehold av heisene. Det er innført 5 G teknologi ved varsling, og avtalen er rimelig framtidsetta.
- Alver byggrenhold har ansvar for vasking i heis, heisrom, trappeganger og svalganger. Alt etter faste intervaller.
- Når det gjelder utvendig vask av vinduer og innglassede verandaer, blir dette gjort etter anbud for hver gang.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Vær obs på kr 5 441 977 ble innbetalt på IN i 2022. Dette påvirker årsresultatet, og det er derfor viktig også å se på oversikten disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 1 146 200 for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ama Urban Borettslag.

Lån

Ama Urban Borettslag har lån i OBOS Banken.

Det betales både renter og avdrag på lånet. Lånet er estimert nedbetalt 30.07.2056

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr 153 750 for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Arna Urban Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arna Urban Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 09. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ARNA URBAN BORETTSLAG
ORG.NR. 918 360 557, KUNDENR. 6353

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 360 471	1 315 247	1 360 471	1 588 173
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	6 211 399	6 965 224	788 917	885 811
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-541 264	0	-705 000	-784 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-5 441 977	-6 920 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-456	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	227 702	45 224	83 917	101 811
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 588 173	1 360 471	1 444 388	1 689 984

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 795 145	1 452 583
Kortsiktig gjeld	-206 972	-92 112
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 588 173	1 360 471



ARNA URBAN BORETTSLAG
ORG.NR. 918 360 557, KUNDENR. 6353

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 922 880	967 672	1 706 292	2 616 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 478 527	3 408 710	3 447 708	3 601 000
Andre inntekter	3	71 244	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 472 651	4 376 382	5 154 000	6 217 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-35 136	-37 500	-37 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-6 920	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-146 375	-141 835	-146 800	-153 750
Konsulenthonorar	7	-77 160	-70 813	-150 000	-50 000
Kontingenter		-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-530 781	-399 018	-367 000	-452 250
Forsikringer		-176 556	-164 374	-175 900	-188 900
Kommunale avgifter	9	-1 100 217	-1 046 079	-1 080 500	-1 146 200
Energi/fyring		-249 433	-213 293	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-330 530	-426 968	-432 068	-491 589
Andre driftskostnader	10	-484 830	-662 939	-575 715	-579 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 327 264	-3 364 374	-3 369 483	-3 502 689
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 145 387	1 012 008	1 784 517	2 714 311
Innbetalt andel fellesgjeld		5 441 977	6 920 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 587 364	7 932 008	1 784 517	2 714 311
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 651	888	2 400	1 000
Finanskostnader	12	-1 381 616	-967 672	-998 000	-1 829 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 375 965	-966 784	-995 600	-1 828 500
ÅRSRESULTAT		6 211 399	6 965 224	788 917	885 811
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 211 399	6 965 224		



ARNA URBAN BORETTSLAG
ORG.NR. 918 360 557, KUNDENR. 6353

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	292 714 916	292 714 916
Tomt		13 375 084	13 375 084
Miljøbankkonto, øremerket		91 583	0
SUM ANLEGGSMIDLER		306 181 583	306 090 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		15 605	123 272
Andre kortsiktige fordringer	14	-23 016	4 402
Driftskonto OBOS-banken		1 378 281	907 068
Driftskonto OBOS-banken II		6 999	6 528
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	1 050
Sparekonto OBOS-banken		417 278	410 263
SUM OMLØPSMIDLER		1 795 145	1 452 583
SUM EIENDELER		307 976 729	307 542 583
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 85 * 5 000		425 000	425 000
Annen egenkapital	15	132 956 870	126 745 471
SUM EGENKAPITAL		133 381 870	127 170 471
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	51 860 759	57 844 000
Borettsinnskudd	17	122 436 000	122 436 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	91 127	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		174 387 886	180 280 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		196 174	60 875
Skyldige offentlige avgifter		0	2 256
Påløpte renter		10 798	5 483
Annen kortsiktig gjeld		0	23 499
SUM KORTSIKTIG GJELD		206 972	92 112
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		307 976 729	307 542 583
Pantstillelse	19	306 090 000	306 090 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 09.05.2023
Styret i Arna Urban Borettslag

Bjerg Hellesøy/s/

Torstein Boge/s/

Gunvor Djønnø/s/

Jon Gravdal/s/

Hjørdis Haarstad/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 958 852
TV/bredbånd	429 675
Garasje	90 000
Kapitalkostnader på IN-lån	1 795 471
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	127 409
Overført til kapitalkostnader	-1 922 880
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 478 527

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigering 2021	500
Kompensasjon Støvplager - Bane Nør SF	70 000
Nøkler	744
SUM ANDRE INNTEKTER	71 244

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 180 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og blomster for kr 5 970, jf. noten om andre

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 620
Taksering, Rune Hestnes Taksering AS	-15 600
Befaring, Stein & Veg Consult René Kierstein	-56 940
SUM KONSULENTHONORAR	-77 160

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-161 849
Drift/vedlikehold VVS	-32 407
Drift/vedlikehold elektro	-41 043
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 775
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 068
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 943
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-134 180
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 518
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-530 781

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-280 710
Vann- og avløpsavgift	-538 902
Feieavgift	2 278
Renovasjonsavgift	-282 883
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 100 217

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-100
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 683
Verktøy og redskaper	-5 078
Driftsmateriell	-5 573
Lyspærer og sikringer	-345
Vaktmestertjenester	-219 998
Vakthold	-7 841
Renhold ved firmaer	-65 637
Snørydding	-130 857
Gressklipping	-11 100
Andre fremmede tjenester	-16 103
Kontor- og datarekvizita	-3 407
Trykksaker	-2 275
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 970
Reisekostnader	-250
Bank- og kortgebyr	-2 449
Velferdskostnader	-5 164
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-484 830

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 748
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 903
SUM FINANSINTEKTER	5 651

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 381 616
SUM FINANSKOSTNADER	-1 381 616

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2017	292 714 916
SUM BYGNINGER	292 714 916

Tomten ble kjøpt i 2017.

Gnr.287/bnr.20

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	-49 000
Avregningskonto	25 984
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-23 016

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Oppjent egenkapital	3 060 603
Egenkapital fra IN tidligere	125 810 000
Egenkapital fra IN 2022	5 441 977
Reduksjon EK fra IN	-1 355 710
SUM ANNEN EGENKAPITAL	132 956 870

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2017	-183 654 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	541 264
Nedbetalt tidligere, IN	125 810 000
Nedbetalt i år, IN	5 441 977
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-51 860 759

NOTE: 17**BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-122 436 000
SUM BORETT SINNSKUDD	-122 436 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-91 127
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-91 127

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	122 436 000
Pantelån	51 860 759
Beregnete IN-forpliktelser	129 896 267
TOTALT	304 193 026

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	292 714 916
Tomt	13 375 084
TOTALT	306 090 000



INNKOMNE FORSLAG

Bytte av revisor til Revisor Gruppen Hordaland



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648405. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Arna Urban Borettslag

6353 Arna Urban Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



Ama Urban Borettslag



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.